

**BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC GTVT TP. HỒ CHÍ MINH
KHOA KINH TẾ VẬN TẢI**



LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP

ĐỀ TÀI:

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ
THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ.**

Ngành: KINH TẾ XÂY DỰNG

Chuyên ngành: QUẢN LÝ DỰ ÁN



KL 20002761-20

GVHD: TS. TRẦN QUANG PHÚ

SVTH: TRƯƠNG THẾ NGỌC PHƯƠNG

Lớp: QX15T-B2 MSSV: 153402B013

TP HCM, năm 2018

Khoa: Kinh Tế Vận Tải

Bộ môn: Quản lý dự án Xây dựng

PHIẾU GIAO ĐỀ TÀI LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP

1. Họ và tên sinh viên:

Họ và tên: TRƯƠNG THẾ NGỌC PHƯƠNG MSSV: 153402B013

Lớp: QX15T-B2

Ngành: Kinh tế xây dựng

Chuyên ngành: QLDA xây dựng

2. Tên đề tài: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ.

3. Các dữ liệu ban đầu:

- Hồ sơ tài liệu về đền bù giải phóng mặt bằng của dự án
- Văn bản pháp lý và cá tài liệu có liên quan đến đề tài

4. Các yêu cầu chủ yếu:

- Xác định mục tiêu, phương pháp, nội dung nghiên cứu đề tài.
- Tìm hiểu, hệ thống cơ sở lý thuyết liên quan đến đề tài.
- Vận dụng lý thuyết và các VBPL để phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác GPMB một công trình cụ thể.

5. Kết quả tối thiểu phải có:

- Hệ thống hóa lý luận và VBPL về công tác giải phóng mặt bằng
- Phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện GPMB dự án CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ.
- Trình chiếu bằng phần mềm PowerPoint (20-25 slide)

Ngày giao đề tài: 02/01/2018

- Ngày nộp báo cáo: 13/04/2018.

TP. HCM, ngày ... tháng ... năm 2018.

Giảng viên hướng dẫn



Ts. Trần Quan Phú

TRƯỞNG BỘ MÔN



TS. Trần Quang Phú



TRƯỞNG KHOA

TRƯỞNG KHOA
TS. Nguyễn Văn Khoáng

Khoa: Kinh Tế Vận Tải

Bộ môn: Quản lý dự án Xây dựng

**BẢN NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN
LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP**

Hệ: VHVL.

1. Họ và tên sinh viên:

Họ và tên: TRƯƠNG THẾ NGỌC PHƯƠNG MSSV: 153402B013

Lớp: QX15T-B2

Ngành: Kinh tế xây dựng

Chuyên ngành: QLDA xây dựng

2. Tên đề tài: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ.

3. Tổng quát về luận văn tốt nghiệp:

Số trang:..... Số chương:

Số bảng số liệu:..... Số hình vẽ:

Số tài liệu tham khảo:

4. Nhận xét:

a) Về tinh thần, thái độ làm việc của sinh viên:

...*Có nhiều cố gắng trong quá trình thực hiện*.....
...*LV.T.N*.....

b) Những kết quả đạt được của luận văn tốt nghiệp:

.....
...*Đạt yêu cầu theo nhiệm vụ tốt nghiệp*.....
.....

5. Đề nghị:

Được bảo vệ

Không được bảo vệ

TP. HCM, ngày ... tháng ... năm *2015*.....

Giảng viên hướng dẫn.



TS. Trần Quang Phú

Khoa: Kinh Tế Vận Tải

Bộ môn: Quản lý dự án Xây dựng

**BẢN NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN PHẢN BIỆN
LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP**

Hệ: VHVL

1. Họ và tên sinh viên:

Họ và tên: TRƯƠNG THẾ NGỌC PHƯƠNG MSSV: 153402B013

Lớp: QX15T-B2

Ngành: Kinh tế xây dựng

Chuyên ngành: QLDA xây dựng

2. Tên đề tài: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ.

3. Nhận xét:

a) Những kết quả đạt được của luận văn tốt nghiệp:

- Kết cấu luận văn hợp lý

- Nội dung đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ
TKTN được giao

b) Những hạn chế của luận văn tốt nghiệp:

4. Đề nghị:

Được bảo vệ Bổ sung thêm để bảo vệ Không được bảo vệ

TP. HCM, ngày 14 tháng 4 năm 2018.

Giảng viên phản biện.


Ths. Nguyễn Thị Hằng Tâm.

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là luận văn tốt nghiệp của riêng tôi tự thực hiện và được sự hướng dẫn của giảng viên Ts.Trần Quang Phú . Các nội dung, kết quả trong đề tài này là trung thực và độc lập không trùng khớp với các luận văn trước đây. Những số liệu và thông tin trong luận văn là cơ sở rõ ràng và trung thực.

Nếu phát hiện có bất kỳ sự gian lận nào tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung luận văn tốt nghiệp của mình.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 4 năm 2018

Sinh viên thực hiện



Trương Thế Ngọc Phương

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU	1
CHƯƠNG I: GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG – CÔNG TÁC QUAN TRỌNG TRONG THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG	3
1.1 Sự Cần Thiết Và Đặc Điểm Của Công Tác Giải Phóng Mặt Bằng (Gpmb).	3
1.1.1 Khái niệm giải phóng mặt bằng và bồi thường giải phóng mặt bằng.	4
1.1.2 Sự cần thiết của công tác giải phóng mặt bằng.....	4
1.2 Các Quy Định Hiện Hành Về Bồi Thường, Hỗ Trợ, Tái Định Cư Khi Nhà Nước Thu Hồi Đất Trên Địa Bàn Thành Phố Hồ Chí Minh:	10
1.2.1 Bồi thường:	12
1.2.2 Hỗ trợ:	24
1.2.3 Việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường:.....	30
1.2.4 Tái định cư:.....	31
1.2.5 Tổ chức thực hiện:	33
1.3 Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Công Tác Giải Phóng Mặt Bằng:.....	36
CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CẦU PHƯỚC LỘC, HUYỆN NHÀ BÈ	39
2.1 Tình hình thực hiện các dự án trên địa bàn huyện nhà bè:	39
2.2 Tổng quan dự án Cầu phước lộc xã Phước Kiên và xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè:.....	48
2.3 Quy trình thực hiện công tác bồi thường:	50
2.4 Đánh giá công tác giải phóng mặt bằng dự án cầu Phước lộc huyện Nhà Bè:	61
2.4.1 Quy trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng:	61

2.4.2 Những tồn tại cần khắc phục:62

2.4.3 Nguyên nhân của những hạn chế vướng mắc:.....65

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG

TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG68

3.1 Công tác thu hồi đất ban đầu:.....68

3.2 Công tác xác minh nguồn gốc chủ sử dụng:68

3.3 Công tác định giá đất, quỹ tái định cư:69

3.4 Công tác tái định cư:70

3.5 Nâng cao năng lực của cán bộ:.....71

KẾT LUẬN.....73

TÀI LIỆU THAM KHẢO.....74

LỜI NÓI ĐẦU

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Đất đai đóng vai trò quan trọng cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người và các sinh vật khác trên trái đất. Nó tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế xã hội với vai trò là nguồn tài nguyên, nguồn lực, là một đầu vào không thể thiếu. Vì vậy việc quản lý và sử dụng tài nguyên này một cách hợp lý và hiệu quả là mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Luật đất đai năm 2013 của Việt Nam đã quy định tại Điều 4: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Đất đai không còn thuộc sở hữu Nhà nước (theo Luật đất đai 1988) mà thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là người đại diện, vì thế vấn đề đất đai luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm với những chính sách cải cách về đất đai sao cho sử dụng đất một cách hiệu quả nhất, đem lại lợi ích cho Nhà nước cũng như lợi ích dân cư... Bước vào thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá, kéo theo đó là quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ ở tất cả các tỉnh thành trong cả nước, để đáp ứng nhu cầu đó cần một lượng lớn đất đai để xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu vui chơi giải trí... Do đó khối lượng công việc giải phóng mặt bằng (GPMB) trong giai đoạn hiện nay là rất lớn, đặc biệt là ở các thành phố như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hải Phòng... công tác GPMB là nhiệm vụ hết sức khó khăn, phức tạp, thường xuyên và lâu dài và GPMB cũng là một trong những công tác phục vụ cho việc quản lý nhà nước về đất đai. Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, các đơn vị vũ trang, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình thuê đất

và khi cần Nhà nước có thể thu hồi đất vì mục đích quốc gia. Khi đó người sử dụng đất phải tuân thủ. Tuy nhiên công tác GPMB trên thực tế diễn ra khá phức tạp do người dân chưa ý thức được công tác GPMB. Mặt khác, công tác quy hoạch, kế hoạch và công tác GPMB nhiều khi diễn ra chưa công khai, phổ biến chi tiết tới người bị thu hồi đất. Và một khó khăn nữa là công tác đền bù GPMB trong quá trình thực hiện gây nhiều bức xúc trong dân chúng.

Là một sinh viên chuyên ngành Quản lý dự án xây dựng em cũng rất quan tâm vấn đề này nên đã chọn đề tài: **“Thực trạng và giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển trên địa bàn huyện Nhà Bè.** Với việc nghiên cứu đề tài này, em muốn hiểu rõ hơn về cơ sở lý luận của công tác GPMB, nghiên cứu thực trạng công tác GPMB và bồi thường thiệt hại GPMB trên địa bàn huyện Nhà Bè và đưa ra một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác GPMB trên thực tế. Nội dung của đề tài gồm 3 phần:

- **Phần thứ nhất:** Lời mở đầu
- **Phần thứ hai:** Nội dung của luận văn
- + **Chương I:** Cơ sở khoa học của công tác giải phóng mặt bằng.
- + **Chương II.** Thực trạng công tác giải phóng mặt bằng dự án cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển tại huyện Nhà Bè.
- + **Chương III.** Một số giải pháp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng.
- **Phần thứ 3:**
- + Kết luận
- + Tài liệu tham khảo

Vì kiến thức còn nhiều hạn chế và là người đứng ở vai trò khách quan (không phải người bị thu hồi đất, cũng chưa phải là người quản lý) nên bài viết còn nhiều sai sót mong được sự đóng góp của thầy cô.

Em xin chân thành cảm ơn thầy Trần Quang Phú đã hướng dẫn em tận tình trong quá trình nghiên cứu đề tài này.

Em xin chân thành cảm ơn!

Sinh viên thực hiện:

Trương Thế Ngọc Phương.

CHƯƠNG I: GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG – CÔNG TÁC QUAN TRỌNG TRONG THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG.

1.1 SỰ CẦN THIẾT VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG (GPMB).

1.1.1 Khái niệm giải phóng mặt bằng và bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trong những năm gần đây, quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá và quá trình mở rộng, chỉnh trang đô thị diễn ra hết sức mạnh mẽ thì càng có nhiều yêu cầu bức thiết đặt ra. Một trong những yêu cầu đó là công tác GPMB để mở mang phát triển đô thị, xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu du lịch, dịch vụ, khu dân cư, mạng lưới giao thông, trường học, bệnh viện, các công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng và nâng cao đời sống nhân dân... Để triển khai các dự án đó nhất thiết phải có mặt bằng.

Trong khi đó mặt bằng đất đai được sử dụng cho các dự án xây dựng các công trình không phải có sẵn, không phải hoàn toàn lấy từ đất chưa sử dụng mà có thể từ các nguồn khác nhau. Phần lớn các dự án có sử dụng đất trong xây dựng thường tập trung ở những nơi dân cư đông đúc do đó phải lấy đất của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình đã và đang sử dụng đất.

Như ta đã biết, Nhà nước có quyền giao đất (trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất) và cho thuê đất (Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất), cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng lại có quyền thu hồi đất - được quy định tại Điều 16, Điều 17 của Luật đất đai năm 2013. Chỉ có Nhà nước mới có quyền thu hồi đất của người dân đang sử dụng và Nhà nước cũng có quyền giao, cho thuê mặt bằng đó cho các chủ dự án để tiến hành thực hiện dự án đầu tư xây dựng của mình. Từ đây lại phát sinh quan hệ bồi

thường thiệt hại, đền bù GPMB khi Nhà nước thu hồi đất. Và để công tác GPMB được thuận lợi thì Nhà nước cần ra những quyết định, ban hành những chính sách bồi thường thiệt hại phù hợp khi Nhà nước thu hồi đất, đền bù GPMB. Vậy phải hiểu GPMB như thế nào cho đúng? Từ thực tiễn công tác GPMB ở nước ta có thể đưa ra khái niệm GPMB như sau: GPMB là quá trình Nhà nước thu hồi đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất để chuyển giao cho chủ dự án. Sau đó chủ dự án sẽ di dời các đối tượng như nhà ở, các công trình xây dựng trên đất, cây cối hoa màu... trả lại mặt bằng để thi công công trình trên cơ sở bồi thường thiệt hại, ổn định lại cuộc sống cho những đối tượng phải di dời – người bị thu hồi đất.

Gắn với công tác GPMB là công tác bồi thường thiệt hại GPMB. Bồi thường thiệt hại GPMB có thể hiểu là việc chi trả, bù đắp những tổn thất về đất đai và tài sản gắn liền với đất, những chi phí tháo dỡ, di chuyển nhà cửa, vật kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây cối hoa màu và chi phí để ổn định đời sống, chuyển đổi nghề nghiệp cho người sử dụng đất đai có đất bị thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất đó để sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, phát triển kinh tế.

Khi thu hồi đất, Nhà nước áp dụng hai hình thức bồi thường: bồi thường thiệt hại bằng đất hoặc bằng tiền và kèm theo hỗ trợ, giúp đỡ. Bồi thường thiệt hại bằng tiền được xác định trên cơ sở định giá đất, tài sản trên đất theo giá thị trường của mục đích sử dụng hiện tại của mảnh đất bị thu hồi. Có những quy định hướng dẫn cụ thể của Nhà nước thông qua các văn bản luật và dưới luật. Bồi thường thiệt hại bằng đất là việc dùng đất đai có cùng mục đích sử dụng hoặc không cùng mục đích sử dụng với giá trị tương đương mảnh đất bị thu hồi giao cho người trong diện được đền bù để họ ổn định cuộc sống của mình. Dù áp dụng hình thức nào thì Nhà nước cũng đảm bảo lợi ích cho người bị thu hồi đất, giúp họ có cuộc sống ổn định ngay sau khi bị thu hồi đất (trong một số

trường hợp người bị thu hồi đất còn được hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ về nhà ở, đào tạo nghề...). Bồi thường GPMB là công việc hết sức cần thiết do đó cần có sự chỉ đạo kịp thời của Chính phủ và sự phối hợp của các sở, ban, ngành có liên quan để tạo tiền đề giúp cho công việc này tiến hành thuận lợi, giao mặt bằng kịp thời cho các chủ dự án và đảm bảo lợi ích của các bên có liên quan.

1.1.2 Sự cần thiết của công tác giải phóng mặt bằng.

Trong quá trình phát triển của mỗi quốc gia, Nhà nước thu hồi những vùng đất để xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế như: hệ thống giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; cơ sở hạ tầng xã hội: bệnh viện, trường học, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao; các cơ sở sản xuất lớn và nhỏ: khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế; mở rộng đô thị, sắp xếp lại hệ thống dân cư... là quy luật tất yếu của sự phát triển. Nhìn vào sự phát triển kinh tế xã hội của các nước trên thế giới ta thấy nông nghiệp chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng thu nhập quốc dân, trong khi đó công nghiệp và dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn hơn nhiều (các nước phát triển có tỷ trọng nông nghiệp chỉ chiếm 2%-3% tổng thu nhập quốc dân còn công nghiệp chiếm 25%-30%, dịch vụ gần 70% trong tổng thu nhập quốc dân). Tỷ lệ dân số đô thị cũng cao, đặc biệt ở các nước phát triển (những nước này dân số đô thị chiếm khoảng 70% dân số cả nước, Singapo phát triển đô thị 100%...). Như vậy xu hướng đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quy hoạch các khu dân cư, khu kinh tế... sẽ đáp ứng cho nhu cầu phát triển quốc gia.

1.1.2.1 Giải phóng mặt bằng là yêu cầu tất yếu của quá trình đổi mới.

Cùng với quá trình đô thị hoá, dân số ngày một gia tăng do hai nguyên nhân chính là sự tăng tự nhiên và tăng cơ học. Trong việc gia tăng dân số cơ học thì việc gia tăng dân số đô thị là rất lớn do có sự di dân từ nông thôn ra

thành thị (luồng di dân đặc trưng ở Việt Nam). Ngoài ra có sự chia tách hộ từ đại gia đình thành nhiều hộ nhỏ và cuộc sống của con người ngày càng nâng cao từ đó phát sinh nhu cầu cần có nhà ở rộng rãi, tiện nghi hơn là điều tất yếu. Điều đó đòi hỏi một lượng nhu cầu tương đối lớn về nhà ở cũng như nhu cầu khác để đảm bảo cho cuộc sống như khu vui chơi giải trí, bệnh viện, công viên, trường học... Đáp ứng nhu cầu này cần GPMB nhằm tạo ra quỹ đất để xây dựng các công trình đó. Hệ thống giao thông cũng cần được đầu tư mở rộng và xây dựng mới đáp ứng nhu cầu đi lại, lưu thông hàng hoá...

Quỹ đất ngày càng hạn hẹp và các yêu cầu về kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội, môi trường... tăng, không phải khi nào cũng có mặt bằng để xây dựng, không phải khi nào cũng sử dụng đến quỹ đất chưa sử dụng hay xây dựng các công trình ở nơi hoàn toàn vắng vẻ không có con người. Nhất là đối với nhu cầu mở rộng, cải tạo đô thị thì việc xây dựng các công trình trong khu dân cư là điều không thể tránh khỏi. Mặt bằng là một yếu tố hết sức quan trọng đối với một dự án đầu tư xây dựng. Có mặt bằng thì mới có thể tiến hành đo đạc, thi công, xây lắp công trình được. Công tác GPMB đã trở thành một yêu cầu tiên quyết đi trước một bước trong các dự án xây dựng.

Trong những năm gần đây, một vấn đề nổi cộm lên là việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để phục vụ cho quá trình đô thị hoá, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị mới đang phát triển mạnh mẽ... Trong thời gian tới, cả nước đặc biệt các đô thị lớn (thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng...) có tốc độ đô thị hoá cao, quy mô đô thị lớn thực hiện các dự án mở rộng không gian, cải tạo nút giao thông, xây dựng các tuyến đường, xây dựng khu đô thị mới, phát triển nhà... Công tác GPMB thực hiện tốt sẽ góp phần đảm bảo nhịp độ phát triển đô thị, nâng cao năng lực quản lý đô thị trong tình hình mới. Tuy nhiên công tác này vẫn còn nhiều vướng mắc do các khu đất đã được giải toả gần hết nhưng có một số hộ gia đình bị thu hồi đất trong

diện giải toả chưa chịu di dời, tháo dỡ nên cản trở việc thi công thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

1.1.2.2 Công tác giải phóng mặt bằng góp phần đẩy nhanh công tác thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một công cụ quản lý của Nhà nước nhằm quản lý thống nhất toàn bộ đất đai trên phạm vi cả nước, đảm bảo đất đai được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả... Thông qua công cụ này, Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai, nắm được thực trạng và hiện trạng sử dụng đất đến từng loại đất và đảm bảo cho việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đến từng cá nhân, tổ chức, hộ gia đình được thực hiện đúng pháp lý và đảm bảo công bằng xã hội. Đồng thời đưa ra các chính sách về đất đai, hướng dẫn các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình sử dụng đất một cách tiết kiệm và hiệu quả. Nhà nước thực hiện quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất với mục đích gì? Quy hoạch sử dụng đất là việc bố trí, sắp xếp, phân bổ lại quỹ đất đai cho các mục đích sử dụng cụ thể phù hợp với giai đoạn phát triển cả nước và từng địa phương. Kế hoạch sử dụng đất là việc lập ra các chương trình, dự án, mục tiêu nhằm thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã đề ra. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý là việc chuyển đổi những mảnh đất, những khu đất sử dụng kém hiệu quả sang mục đích sử dụng có hiệu quả kinh tế cao hơn; đồng thời có sự tập trung đất đai để không những mang lại hiệu quả kinh tế mà cả hiệu quả về môi trường, xã hội. Ví dụ cho việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất có mục đích sử dụng trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ, thương mại. Hay đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhà ở, buôn bán sản xuất nhỏ lẻ sang xây dựng khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Hay quy hoạch sử dụng đất cho mục đích sản xuất công nghiệp hoá chất tại những vùng xa dân cư, cần di dời dân cư để tránh cho việc ô nhiễm môi

trường sống, nguồn nước sinh hoạt cũng như nguồn đất sản xuất. ở nước ta, một số diện tích đất nông nghiệp tại trung tâm thành phố, trong khu đô thị hoá hay gần các trục đường giao thông lớn đang dần bị thu hẹp. Thay vào đó là các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất hoặc để mở rộng các nút đường giao thông... Đây là việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp với hiệu quả kinh tế cao hơn gấp nhiều lần và góp phần cho đô thị hoá, phát triển đô thị.

Việc sử dụng đất đai tiết kiệm, hợp lý, hiệu quả là rất cần thiết bởi đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt của con người và là thành phần quan trọng của môi trường sống đối với tất cả các sinh vật trên trái đất. Việc phát triển đất đai như ngày nay đã phải trải qua một thời kì tương đối dài trong lịch sử phát triển của nó. Thực tế các khu dân cư, khu công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp hình thành và phát triển tự nhiên nên manh mún, nhỏ lẻ và thiếu đồng bộ dẫn tới một lượng đất đai bị sử dụng lãng phí, kém hiệu quả. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nhà nước đã tiến hành bố trí, sắp xếp lại quy mô cũng như cơ cấu sử dụng đất trong cả nước nhằm sử dụng hiệu quả nhất nguồn lực đất đai. Có sử dụng hiệu quả, hợp lý nguồn lực này sẽ tạo điều kiện cho việc sử dụng các nguồn lực khác trong vùng.

Công tác GPMB cho phép sử dụng nguồn lực đất đai một cách có hiệu quả, là yếu tố không thể thiếu trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổng thể cũng như chi tiết. Một cách gián tiếp, công tác GPMB đã điều tiết các hoạt động liên quan đến đất đai của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình.

1.2 CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH:

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 08 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt lộ giới (chi giới đường đỏ) đợt 2 các tuyến đường Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phân xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định hạn mức đất ở trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh;
- Công văn số 1921/UBND-ĐTMT ngày 02 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hỗ trợ chi phí thuê nhà ở tạm cư trong thời gian các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất chờ bố trí nhà, đất tái định cư trên địa bàn Thành phố;
- Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phân xây dựng tại thời điểm năm 2016 của Biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Công văn số 19075/SXD-KTXD ngày 09/12/2016 của Sở Xây dựng về đơn giá các vật kiến trúc chưa có trong Biểu giá chuẩn ban hành kèm theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Công văn số 837/HĐTĐBT ngày 15/12/2016 của Hội đồng bồi thường Thành phố về hướng dẫn xin ý kiến giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Công văn số 190/STNMT-KTĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác định vị trí đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Công Văn số 418/PCDH-KD ngày 02 tháng 3 năm 2012 của Công ty Điện lực Duyên Hải về việc phúc đáp công văn số 69/BBT ngày 22/2/2012;

- Công văn số 2970/EVNHCMC-KH ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt chủ trương không tính chi phí đối với công tác di dời điện kế cho khách hàng tại các Công ty Điện lực;

- Công văn số 2187/SNN-KHTC ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc hướng dẫn xác định giá trị năng suất hàng năm của một số loại cây ăn trái;

1.2.1 Bồi thường:

1.2.1.1 Bồi thường về đất:

Việc bồi thường và hỗ trợ về đất được thực hiện theo hướng dẫn tại Quyết định 23/2015/QĐ-UBND (Điều 74 Luật đất đai năm 2013)

❖ Nguyên tắc bồi thường:

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định thì được bồi thường.

- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất.

- Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

❖ Điều kiện được bồi thường:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật Đất đai 2013; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công

ng nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

❖ Trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường:

- Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013;
- Đất được Nhà nước giao để quản lý;
- Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013;

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ theo Điều 21 của Quy định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

❖ Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

- Chi phí san lấp mặt bằng;
- Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.
- Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất và được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất

làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

- Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

- Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì được bồi thường theo quy định sau:

• Đối với đất nông nghiệp:

- Đất trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây hàng năm khác: 40.000 đồng/m²;

• Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

- Nuôi trồng chuyên canh: 50.000 đồng/m²,

- Nuôi trồng bán chuyên canh: 30.000 đồng/m².

❖ Bồi thường trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về Quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì được bồi thường theo quy định sau đây:

- Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền

sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

- Nếu diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

- Nếu diện tích đất đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

- Đối với phần diện tích đất lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất lớn hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất nhưng được xét hỗ trợ theo thời điểm sử dụng đất theo quy định

- Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại Mục này thực hiện theo quy định tại Điều 23, 24, 25, 26 của Quyết định 23/2015/QĐ-UBND.

❖ Về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất còn lại nhỏ ngoài ranh dự án:

- Nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu thì thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo quy định.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của dự án, Ủy ban nhân dân Huyện quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định.

❖ Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

- Việc xác định thời điểm đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Mục này là tại thời điểm có Thông báo thu hồi đất.

- Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

❖ Xử lý đối với phần diện tích có nguồn gốc là đất sông, ngòi, kênh, rạch:

Trường hợp đất có nguồn gốc là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

- Đối với các trường hợp đất lấn, chiếm có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định.

- Đối với các trường hợp lấn chiếm, san lấp rạch vẫn còn chức năng tiêu thoát nước thì buộc khôi phục lại rạch và chỉ xem xét hỗ trợ theo diện nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch

❖ Trường hợp đồng sở hữu:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ riêng về quyền sử dụng đất thì giấy tờ đó phải được cấp trước khi có Thông báo thu hồi đất.

- Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng sử dụng đất không thể phân chia hoặc chưa phân chia thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự thỏa thuận, phân chia tiền bồi thường về đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì các bên khởi kiện giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân theo thẩm quyền. Hội đồng bồi thường của Dự án có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường đối với phần diện tích đồng quyền sử dụng, đồng thời cùng đại diện tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lập thủ tục gửi tiền vào Ngân hàng theo quy định.

1.2.1.2 Bồi thường tài sản trên đất:

❖ Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi nhà nước thu hồi đất

- Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 và các văn bản bổ sung Quyết định 66/2012/QĐ-UBND.

- Các trường hợp không có trong quy định trên, trường hợp tháo dỡ một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

- trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

❖ Trường hợp nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điểm a, b, d, đ, e, i Khoản 1 Điều 64 và các Điểm b, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013.

- Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

❖ Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân:

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình

- Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng

- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa

❖ Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng được tính hỗ trợ theo tùy theo thời điểm xây dựng, được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp được hỗ trợ về đất theo quy và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được xét hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được xét hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được xét hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

- Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch; kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch.

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

- Diện tích xây dựng để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế, nhưng không quá 100m²/hộ, phần còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau không tính hỗ trợ.

- Đối với nhà ở, công trình cấp phép tạm:

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên nền đất cũ (như hiện trạng cũ) hoặc đất có mục đích sử dụng là đất ở (đã được công nhận trước đó) thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng

- Trường hợp, trong giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch sử dụng đất không có thời hạn thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng.

1.2.1.3 Bồi thường các tài sản khác:

- ❖ Đồng hồ điện, đồng hồ nước, hệ thống điện thoại cáo truyền hình.

❖ Bồi thường cây trồng, hoa màu, vật nuôi.

1.2.1.4 Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển khi nhà nước thu hồi đất

❖ Đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt bằng 30% đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

❖ Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất; Chủ đầu tư hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí di dời, lắp đặt, xây dựng lại và trình Chủ tịch Hội đồng bồi thường của Dự án phê duyệt để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ; Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của Dự án (kinh phí 2%).

❖ Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được bồi thường chi phí di chuyển như sau:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở thì được bồi thường 6.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có các loại giấy tờ chứng minh được chuyển đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được bồi thường di chuyển 10.000.000 đồng/hộ.

- Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản.

❖ Người bị thu hồi đất ở đủ điều kiện bố trí tái định cư hoặc tháo dỡ toàn bộ nhà, trong thời gian chờ (bố trí vào khu tái định cư hoặc xây dựng nhà ở

mới) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.2.1.5 Bồi thường chi phí bốc mộ và hỗ trợ chi phí cải táng:

- Mộ đất : 5.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây thường, đá ong: 6.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây bán kiên cố : 8.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây kiên cố : 10.000.000 đồng/mộ;
- Mộ cốt cải táng : 4.000.000 đồng/mộ;

Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp thì được xem xét, xác định mức bồi thường, hỗ trợ di dời hợp lý cho từng trường hợp và do Hội đồng Bồi thường của dự án đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện quyết định.

Trường hợp không có quỹ đất để an táng hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mồ mả thì ngoài phần bồi thường di chuyển thì hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai là 10.000.000 đồng/mộ.

1.2.2 HỖ TRỢ:

1.2.2.1 Đất nông nghiệp:

❖ **Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất nông nghiệp:**

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; ngoài ra còn được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần diện tích đang sử dụng theo quy định

- Đối với đất sử dụng ổn định thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì cũng được giải quyết hỗ trợ về đất nông nghiệp

- Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có những loại giấy tờ quy định tại Khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì được hỗ trợ

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 80% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng diện tích hỗ trợ không quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm

2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

❖ **Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:** Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

❖ **Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi nhà nước thu hồi đất:** Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất gồm các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp theo quy định.
- Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;
- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình,

cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

- Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 mục này thực hiện theo quy định sau:

- Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24 tháng.

- Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 36 tháng;

- Mức hỗ trợ bằng tiền là 500.000 đồng/một nhân khẩu/tháng áp dụng cho quy định tại các Điểm a và b Khoản này.

1.2.2.2 Đất ở:

❖ Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở:

Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì tính hỗ trợ như sau:

- Trường hợp Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.

- Trường hợp Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính (bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định

❖ Hỗ trợ về đất đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 50% giá đất nông nghiệp nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

1.2.2.3 Hỗ trợ chi phí di chuyển chỗ ở khi thu hồi đất đối với gia đình chính sách:

- Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 6.000.000 đồng/hộ.

- Thương binh, gia đình liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ): 4.000.000 đồng/hộ.

- Gia đình có công với Cách mạng, gia đình Cách mạng lão thành, gia đình cán bộ hưu trí và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 2.000.000 đồng/hộ.

- Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách được hưởng như nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

1.2.2.4 Hỗ trợ di chuyển cho các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ:

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường (kể cả trường hợp người đang có Hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước), bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di

chuyển quy định.

1.2.2.5 Mức thưởng cho các hộ gia đình, cá nhân chấp hành tốt việc di dời:

Hộ gia đình, cá nhân chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời hạn theo quy định sẽ được thưởng bằng tiền như sau:

❖ Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: 15.000.000 đồng/lần;

- Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm a Khoản này.

❖ Trường hợp bị thu hồi một phần:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Mục này.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi một phần đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Mục này.

❖ Đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhiều loại đất trong cùng Dự án thì được thưởng mức cao nhất trong các mức quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này.

❖ Các trường hợp thưởng theo quy định tại các Khoản 1 và 2 này chỉ áp dụng cho việc di chuyển và bàn giao mặt bằng trước và đúng tiến độ quy định.

1.2.3 VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG:

Sau khi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện được ủy

quyền có trách nhiệm tổ chức khảo sát, điều tra hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá; tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố để thẩm định và trình duyệt theo quy định.

1.2.4 TÁI ĐỊNH CƯ:

1.2.4.1 Đối tượng, điều kiện tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn;

d) Trường hợp đặc biệt trong hộ gia đình có khuôn viên đất rộng có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống trong một căn hộ (có trên 07 nhân khẩu/căn hộ) đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi. Ủy ban nhân dân Huyện căn cứ tình hình thực tế tại địa phương trình Hội đồng thẩm định Bồi thường thành phố xem xét giải quyết theo quy định.

1.2.4.2 Xử lý phần chênh lệch giá trị giữa giá bồi thường với giá tái định cư:

Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất ở tái định cư, nếu có chênh lệch

về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở (theo giá bán tái định cư) hoặc tiền mua nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở (theo giá bán tái định cư) hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp đã được khoản tiền hỗ trợ tái định cư

1.2.4.3 Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở :

❖ Về quyền:

- Được Thông báo về tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 86 Luật Đất đai năm 2013;

- Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

- Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã Thông báo và niêm yết công khai;

- Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

❖ Về nghĩa vụ:

- Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

- Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê nhà theo quy

định của pháp luật.

1.2.4.4 Giá bán nền tái định cư:

Sở Tài chính có trách nhiệm: phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, giá tái định cư khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hướng dẫn các vướng mắc liên quan đến thẩm định giá đất.

1.2.5 TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1.2.5.1 Về thủ tục thành lập Hội đồng bồi thường của Dự án:

a) Sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ra quyết định thành lập Hội đồng bồi thường của Dự án và Tổ Công tác giúp việc cho Hội đồng;

Hội đồng bồi thường của Dự án và Tổ công tác giúp việc tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng cho tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

b) Các thành viên Hội đồng bồi thường của Dự án phải ổn định ở từng Dự án và ở từng quận - huyện, cơ bản chỉ thay đổi các thành phần là chủ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có Dự án và đại diện những người bị thu hồi đất của Dự án đó.

1.2.5.2 Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện là Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng - Phó Chủ tịch Thường trực của Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch - Ủy viên;
- Lãnh đạo Phòng Quản lý đô thị - Ủy viên;
- Lãnh đạo Phòng Kinh tế - Ủy viên;
- Lãnh đạo Phòng Tư pháp - Ủy viên;
- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thu hồi đất - Ủy viên;
- Chủ đầu tư Dự án (trong trường hợp đã xác định chủ đầu tư) - Ủy viên;
- Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi (từ 01 đến 02 người) do Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi thu hồi đất giới thiệu được mời tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi thu hồi.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận - huyện làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số và theo quy định của pháp luật; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

b) Tùy theo bộ máy tổ chức của quận - huyện và quy mô của từng Dự án cụ thể, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện bổ sung thêm một số đại diện khác làm thành viên hoặc điều chỉnh nhiệm vụ của thành viên cho phù hợp.

1.2.5.3 Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường của Dự án.

a) Hội đồng bồi thường của Dự án có trách nhiệm:

- Xây dựng, thông qua kế hoạch điều tra hiện trạng và kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt;

- Lập và trình duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án theo trình tự quy định;

- Tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng;

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

+ Ký Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án.

+ Ký Tờ trình báo cáo nội dung thẩm định và trình duyệt. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc ngoài thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản gửi các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến giải quyết.

+ Chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch và thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ;

- Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

1.2.5.4 Kinh phí cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.2.5.5 Hội đồng bồi thường của Dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện để hoạt động.

1.3 Những nhân tố ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng:

Một là, thực trạng quản lý đất đai, hay nói đúng hơn là hiệu lực pháp lý về quản lý đất đai của nơi có dự án. Nơi nào công tác quản lý đất đai tốt như đã hoàn chỉnh bản đồ địa chính có chất lượng, làm rõ nguồn gốc đất, ban hành công khai hạn mức diện tích đất ở và đất canh tác thì khâu đo đạc, xác định tính pháp lý của đất để áp giá bồi thường hoặc hỗ trợ, di chuyển tái định cư thường thuận lợi hơn. Trái lại, những nơi chưa tiến hành tốt những việc thuộc nội dung quản lý đất đai thường xuyên nói trên sẽ gặp không ít khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất, chủ sở hữu hợp pháp, diện tích, ranh giới của khu đất giữa thực địa và hồ sơ giải thửa do mất nhiều thời gian để đối chiếu, xác minh. Mặt khác, mặc dù đã nhận được thông báo thu hồi đất và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng, nhưng một số hộ dân vẫn tự ý trồng cây, coi nói các công trình khiến việc thống kê, đền bù GPMB gặp không ít khó khăn.

Hai là, khả năng tổ chức thực hiện và giải quyết các thủ tục hành chính trong GPMB như trích lục, trích đo địa chính, thu hồi đất, thẩm định giá, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ba là, khả năng giải quyết các chế độ, chính sách đối với các hộ dân trong vùng bị ảnh hưởng, thái độ và năng lực của cán bộ, công chức của cơ quan có thẩm quyền khi tiếp xúc với dân trong quá trình giải quyết các chế độ, chính sách triển khai công tác GPMB. Những phức tạp này thường nảy sinh do việc không đạt được sự đồng thuận với người dân về mức giá đền bù, hoặc khi

đạt được sự đồng thuận thì lại không có khả năng chi trả nên luôn gây khó khăn về sau và đòi hỏi phải thương lượng lại khi mức giá thị trường tăng. Sự am hiểu pháp luật, cách giải quyết nhanh gọn cùng với sự cảm thông, tôn trọng lợi ích của người dân, thấu hiểu được tâm lý và nguyện vọng của người dân khi thực thi công vụ của cán bộ, công chức sẽ đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo dựng sự hợp tác của nhân dân trong vùng dự án nhằm tránh các phản ứng tiêu cực lây lan gây bất lợi cho tiến độ GPMB.

Bốn là khả năng xử lý những vướng mắc phát sinh của các cơ quan chức năng. Thắc mắc của dân phần lớn tập trung ở kết quả đo đạc, nguồn gốc đất, hạn mức đất, đơn giá đền bù hoặc hỗ trợ, một số vấn đề phức tạp về đất đai do quá khứ để lại và về vị trí, chất lượng, giá cả nhà hoặc đất khu tái định cư... Trong bối cảnh đó, chỉ cần một trường hợp xử lý sai (do chưa am hiểu các quy định, thiếu trách nhiệm, chậm giải quyết, vô cảm, thiên vị, tiêu cực hoặc nhượng bộ vô nguyên tắc) dễ dẫn đến phản ứng dây chuyền, có thể toàn bộ phương án bồi thường bị đổ vỡ phải làm lại từ đầu...

Chính từ những sự bất đồng thuận với cách giải quyết các chế độ, chính sách và xử lý những vướng mắc phát sinh của các cơ quan chức năng mà người dân trong vùng dự án dường như không quan tâm đến việc GPMB và bất hợp tác với các cán bộ, công chức của cơ quan chức năng đến làm việc. Đó là điểm đầu cho một chuỗi phát sinh các vấn đề rắc rối khác kéo dài mà chính quyền phải tìm cách xử lý để hoàn thành công việc.

Trong trường hợp này, nếu chính quyền địa phương không quyết liệt và triệt để xử lý dứt điểm vướng mắc và đảm bảo trật tự, an ninh trong vùng, chống các hành vi quấy rối thì tiến độ giải phóng mặt bằng sẽ bị chậm trễ so với kế hoạch đã đề ra.

Năm là, khả năng hoàn thành khu tái định cư, bố trí di dời mồ mả phục vụ cho công tác di dân, tái định cư và khu tái định cư được xây dựng có điều kiện bằng hoặc tốt hơn khu dân cư có đất bị thu hồi.

Sáu là, công tác định giá đất. đây là công tác quan trọng và thường là nguyên nhân chính làm cho tiến độ của dự án bị trễ kéo dài, tỷ lệ khiếu kiện thường chiếm tỷ lệ cao nhất khi thực hiện dự án.

Mặc dù khung giá đất tại địa phương được công bố hàng năm, nhưng khung giá đó chỉ để tính thuế khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người dân chấp thuận, nếu dùng để tính giá đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất thì hầu hết người dân không đồng ý. Nguyên tắc định giá là **“theo giá chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường”** nhưng thực tế vẫn còn một khoảng cách xa.

Ngoài ra, tuy Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư được ban hành đã giải quyết được rất nhiều bất cập trong công tác quản lý đất đai, đặc biệt là công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nhưng những vướng mắc của Nghị định này lại làm công tác GPMB gặp thêm khó khăn và mâu thuẫn gay gắt về quyền lợi trong việc đền bù, giải tỏa nhất là đối với những dự án dở dang đang chờ phê duyệt phương án bồi thường.

huyết mạch, Nhà Bè có đủ điều kiện thuận lợi để mời gọi, thu hút đầu tư thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đô thị hóa trước một bước so với địa phương khác trong khu vực;

Hiện nay, diện tích tự nhiên của huyện Nhà Bè 100,41 km², dân số hơn 73.244 người, gồm 06 xã và 01 thị trấn).

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỉ trọng công nghiệp và dịch vụ, nông nghiệp tuy tăng khá nhưng tỉ trọng giảm dần (do công nghiệp tăng nhanh).

Hiện trạng về mạng lưới giao thông khu vực nghiên cứu:

Huyện nằm ở vị trí trung tâm của vùng kinh tế động lực phía Nam gồm TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu.

Huyện Nhà Bè có những lợi thế so sánh về mạng lưới giao thông trên địa bàn huyện gồm đường bộ đường thủy. Hệ thống đường giao thông do trung ương đầu tư gồm tuyến đường cao tốc đi qua địa bàn Nhà Bè gồm: tuyến đường cao tốc Bến Lức - Long Thành và tương lai sẽ có cầu bắc qua huyện Cần Giờ.

Hiện khu vực quy hoạch ít dân cư sinh sống nên thuận lợi trong công tác thu hồi đất, đền bù giải tỏa, không tác động lớn đến dân cư, các vấn đề xã hội

2.1.2 GIỚI THIỆU VỀ BAN BỒI THƯỜNG GPMB HUYỆN NHÀ BÈ:

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè trực thuộc sự quản lý của UBND huyện Nhà Bè, toạ lạc trong khuôn viên của Ủy ban có chức năng, nhiệm vụ:

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, báo cáo thẩm định và trình duyệt theo quy định;
- Giúp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án thực hiện theo Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định

cur của dự án về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư; kiểm kê thực tế so sánh với tờ khai có sự tham gia của người được bồi thường và chủ sử dụng đất. Xác định tổng mức bồi thường cho toàn bộ diện tích đất thu hồi, toàn bộ tài sản hiện có trên đất và các khoản bồi thường, hỗ trợ khác. Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng, lưu trữ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của dự án theo quy định;

- Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, báo cáo, đề xuất Hội đồng bồi thường của dự án hoặc Ủy ban nhân dân Huyện xem xét giải quyết;

- Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và phối hợp với các đơn vị có liên quan để bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất chính xác, đúng đối tượng;

- Phối hợp các ban, ngành, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn và các đơn vị có liên quan trên địa bàn huyện để nghiên cứu, đề xuất giải quyết các trường hợp xin cứu xét hoặc khiếu nại về bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời chịu trách nhiệm báo cáo, giải trình theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện đối với các dự án trên địa bàn huyện do Ban Bồi thường giải, giải phóng mặt bằng huyện thực hiện;

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan lập dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) báo cáo thẩm định và trình duyệt theo quy định;

- Lập bản vẽ hoặc hợp đồng thuê các đơn vị tư vấn có chức năng đo vẽ hiện trạng nhà đất để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thực hiện;

- Tổng hợp nhu cầu tái định cư của các dự án công ích trên địa bàn huyện cho từng giai đoạn và kế hoạch giải quyết tái định cư cho các dự án này;

- Thường xuyên cập nhật giá cả liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (nhà ở, đất ở, giá vật liệu xây dựng...);

- Phối hợp với các cơ quan chuyên môn liên quan thuộc Ủy ban nhân dân Huyện rà soát quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, quỹ đất dôi dư sau khi xử lý thu hồi từ các doanh nghiệp, tổ chức; các dự án phát triển nhà thương mại có sử dụng quỹ đất công để xác định quỹ nhà, đất có thể sử dụng bố trí tái định cư;

- Kiểm tra, đôn đốc tiến độ thi công các dự án tái định cư trên địa bàn, báo cáo các khó khăn, vướng mắc và đề xuất hướng tháo gỡ;

- Phối hợp các cơ quan chuyên môn liên quan, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thuộc Ủy ban nhân dân Huyện và sở - ngành Thành phố, để theo dõi, hỗ trợ các hộ dân ổn định cuộc sống sau khi di dời theo Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố;

- Thực hiện chế độ báo cáo sơ kết định kỳ hàng tháng, hàng quý, sáu tháng, tổng kết năm của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư trên địa bàn và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện và các sở - ngành liên quan;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo.

2.1.3 CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NHÀ BÈ

2.1.3.1 Các dự án đang bồi thường: (07 dự án)

- *Dự án Khu đô thị mới Phước Kiển – Nhơn Đức:*

Dự án có diện tích 267ha7295 với tổng số 830 hộ bị ảnh hưởng. Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định bồi thường cho 825/830 hộ, đạt tỷ lệ 99%. Trong tháng, chi trả cho 01 hộ với

số tiền 132 triệu đồng nâng tổng số hộ nhận tiền bồi thường đến nay là 797/830 hộ, đạt tỷ lệ 96% với số tiền 2.582,15 tỷ đồng, diện tích 258ha0013; gửi ngân hàng 25 hộ với số tiền 41,88 tỷ đồng, diện tích 1ha5198; chi tạm ứng 02 hộ với số tiền 1,49 tỷ đồng, diện tích 2.282m² và 01 hộ chưa chi trả. Còn lại 05 hộ thuộc khu vực “cây số 10” đang kiểm tra lại quy trình cấp giấy CNQSDD, do tính phức tạp về pháp lý của hồ sơ nên đến nay vẫn chưa ban hành quyết định thu hồi đất dẫn đến công tác lập hồ sơ bồi thường chưa thực hiện được.

Ban Bồi thường đã tiến hành vận động người dân trong dự án bàn giao mặt bằng sạch theo yêu cầu của Công ty GS.

- *Dự án xây dựng đường cao tốc Bến Lức – Long Thành:*

Dự án đi qua địa bàn 02 xã Nhơn Đức và Long Thới có diện tích 49ha2265 với tổng số 421 hộ bị ảnh hưởng. Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành 100% Quyết định bồi thường. Trong tháng, chi trả cho 01 hộ với số tiền 1,10 tỷ đồng nâng tổng số hộ nhận tiền bồi thường đến nay là 406/421 hộ, đạt tỷ lệ 96% với số tiền 616,50 tỷ đồng, diện tích 46ha1800; gửi ngân hàng, kho bạc 12 hộ với số tiền 7,23 tỷ đồng, diện tích 5.930m² và 03 hộ chưa chi trả. Đã bàn giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư dự án thi công.

- *Dự án Ngầm hóa 220KV Nhà Bè – Tao Đàn:*

Dự án có diện tích 17ha8000 với tổng số 106 hộ bị ảnh hưởng. Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành 100% Quyết định bồi thường; chi trả cho 89/106 hộ, đạt tỷ lệ 84% với số tiền 134,40 tỷ đồng, diện tích 16ha0000; gửi ngân hàng, kho bạc 17 hộ với số tiền 18,50 tỷ đồng, diện tích 1ha8000.

Hiện còn 07 hộ sẽ thực hiện thủ tục cưỡng chế theo quy định.

- *Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2):*

Dự án có diện tích 142ha6000 với tổng số 372 hộ bị ảnh hưởng. Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định bồi thường cho 371/372 hộ, đạt tỷ lệ 99%; chi trả cho 346/372 hộ đạt tỷ lệ 93% với số tiền 482,40 tỷ đồng, diện tích 126ha6400; gửi ngân hàng 24 hộ với số tiền 18,76 tỷ đồng, diện tích 7ha2600 và 01 hộ chưa chi trả. Còn lại 01 hộ, đang xác định giá trị bồi thường.

Trong dự án có khoảng 71 hộ có nhu cầu tái định cư với diện tích 2ha2385. Đến nay, đã tổ chức bốc thăm bàn giao nền tái định cư cho 25 hộ với diện tích 7.200m² tại khu tái định cư 29ha xã Hiệp Phước.

- *Dự án Di dời lưới điện qua khu Nhà Bè Metrocity:*

Dự án đi qua địa bàn 02 xã Nhơn Đức và Phước Kiển có diện tích 12ha1965 với tổng số 167 hộ bị ảnh hưởng, trong đó dự kiến 49 hộ có nhu cầu tái định cư với diện tích 5.348 m². Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành 100% Quyết định bồi thường. Trong tháng, chi trả cho 15 hộ với số tiền 15,29 tỷ đồng nâng tổng số hộ nhận tiền bồi thường đến nay là 79/167 hộ, đạt tỷ lệ 47% với số tiền 89,22 tỷ đồng, diện tích 4ha6666 và 88 hộ đang tiếp xúc để chi trả.

Ban Bồi thường đã phối hợp với UBND và đoàn thể xã Phước Kiển, Nhơn Đức cùng chủ đầu tư tiếp xúc, vận động 67 hộ dân thuộc khu vực ưu tiên bàn giao mặt bằng. Kết quả, 64 hộ đã đồng ý và 03 hộ chưa đồng ý bàn giao mặt bằng. Hiện đã tiến hành cưỡng chế 01 hộ, còn lại 02 hộ đang tiếp tục vận động trước khi thực hiện cưỡng chế.

- *Dự án chống xói lở bờ sông khu vực cầu Phước Lộc, xã Phước Lộc:*

Dự án có diện tích 4.031,8m² với tổng số 20 hộ bị ảnh hưởng, trong đó dự kiến 01 hộ có nhu cầu tái định cư với diện tích 270m². Đến nay, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành 100% Quyết định bồi

thường. Trong tháng, chi trả cho 01 hộ với số tiền 1,45 tỷ đồng nâng tổng số hộ nhận tiền bồi thường đến nay là 09/20 hộ đạt tỷ lệ 45% với số tiền 8,02 tỷ đồng, diện tích 2.139m²; gửi kho bạc 10 hộ với số tiền 7,88 tỷ đồng, diện tích 1.764m² và 01 hộ chưa chi trả.

- *Dự án cầu Phước Lộc, xã Phước Lộc và Phước Kiển:*

Dự án có diện tích 2ha4109 với tổng số 83 hộ bị ảnh hưởng, trong đó dự kiến 09 hộ có nhu cầu tái định cư với diện tích 1.100m². Trong tháng, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định bồi thường cho 06 hộ nâng tổng số hộ có Quyết định bồi thường đến nay đạt tỷ lệ 100%; chi trả cho 04 hộ với số tiền 1,47 tỷ đồng nâng tổng số hộ nhận tiền bồi thường đến nay là 28/83 hộ, đạt tỷ lệ 34% với số tiền 12,14 tỷ đồng, diện tích 1.896m²; gửi kho bạc 40 hộ với số tiền 27,29 tỷ đồng; còn lại 15 hộ đang lập thủ tục chuyển vào tài khoản tạm giữ tại kho bạc.

2.1.3.2 Các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị pháp lý: (25 dự án)

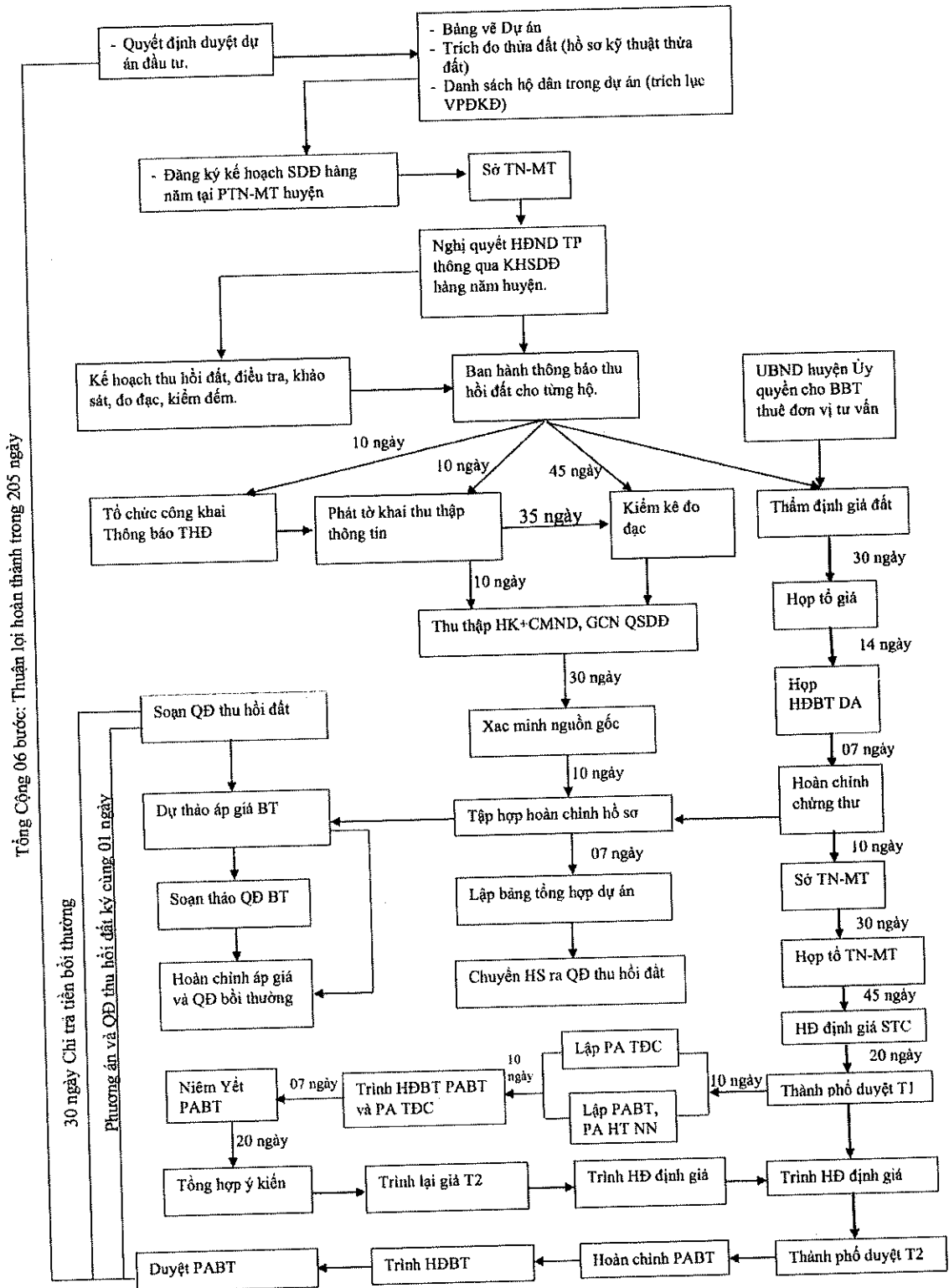
- Dự án chống xói lở bờ sông khu vực cầu Long Kiểng, xã Nhơn Đức.
- Dự án xây dựng kè bảo vệ chống sạt lở bờ sông khu vực khu dân cư xã Phước Kiển.
- Dự án xây dựng bờ kè chống sạt lở bờ hữu sông Mương Chuối (đoạn từ cầu Phước Kiển - rạch Bà Chiêm).
- Dự án xây dựng kè chống sạt lở bờ trái phía hạ lưu cầu Phước Lộc.
- Dự án xây dựng kè chống xói lở bờ hữu rạch Tắc Bến Rô khu vực ngã 3 rạch Tắc Bến Rô - kênh Cây Khô.
- Dự án xây dựng kè chống sạt lở rạch Dơi - sông kinh, xã Long Thới.
- Dự án xây dựng kè chống sạt lở rạch Ông Lớn 2, bờ hữu, cầu Phước Lộc về phía hạ lưu 200m, xã Phước Lộc.

- Dự án xây dựng bờ kè chống sạt lở bờ Rạch Tôm nhánh Phú Xuân từ đầu vàm Phú Xuân đến hạ lưu 1000m (bờ tả, bờ hữu), xã Phước Kiển.
- Dự án xây dựng bờ kè chống sạt lở bờ hữu kênh Cây Khô (đoạn từ thượng lưu đến hạ lưu 350m), xã Phước Lộc.
- Dự án cầu bắc qua kênh Cây Khô, xã Phước Lộc.
- Dự án cầu Bàu Le, xã Hiệp Phước.
- Dự án cầu Mương Bằng, xã Hiệp Phước.
- Dự án cầu Giáp Quạ, xã Phước Lộc.
- Dự án Đường Trung tâm Hành chính huyện Nhà Bè nối dài, xã Phú Xuân.
- Dự án Đường vào Trung tâm văn hóa huyện Nhà Bè.
- Dự án nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Bình, xã Nhơn Đức.
- Dự án nâng cấp, mở rộng đường Phạm Hữu Lầu.
- Dự án Cống ngăn triều kênh Cây Khô.
- Dự án Cống ngăn triều Phú Xuân.
- Dự án Cống Mương Chuối
- Dự án Tuyến đê bao số 1
- Dự án Tuyến đê bao số 2, xã Phú Xuân
- Dự án Tuyến đê bao số 3, xã Phú Xuân
- Dự án Đường 15B
- Dự án Mở rộng Bệnh viện huyện Nhà Bè

2.1.4 QUY TRÌNH THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG

MẶT BẰNG:

SƠ ĐỒ QUY TRÌNH THỰC HIỆN CỦA 01 DỰ ÁN BỒI THƯỜNG



- **Nguồn vốn đầu tư:** ngân sách tập trung.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** xã Phước Kiên và xã Phước Lộc – huyện

Nhà Bè.

- **Quy mô và hiện trạng dự án:**
- Vị trí, ranh giới khu đất thu hồi thể hiện tại bản đồ hiện trạng, vị trí số 39/HĐ-KQL4-KHĐT do Công ty TNHH Địa tin học lập ngày 04 tháng 6 năm 2016.
- Diện tích thực hiện dự án: 24.109,5 m².
- Đất ở: 3.641,5 m²;
- Đất nông nghiệp: 12.957,4 m²
- Đất rạch và đường: 7.510,2 m²;
- Tổng số hộ bị thu hồi đất (bồi thường): 84 hộ, trong đó:
 - Phước Kiên: 33 hộ
 - Phước Lộc: 51 hộ
- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất thể hiện trong bảng tổng hợp dự toán kèm theo phương án.
- Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi thể hiện trong hồ sơ bồi thường thực tế của từng hộ gia đình, cá nhân.
- Hiện trạng: Đất ở, đất nông nghiệp, đất sông rạch và đường.
- **Chi phí giải phóng mặt bằng:**

STT	Khoản mục chi phí	Kinh phí
A	Chi phí bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân, gồm:	82.883.440.140
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất	67.863.335.030
	- Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất ở	38.819.732.830

2.3 QUY TRÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG:

	- Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp	27.034.993.000
	- Chi phí hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề và ổn định đời sống	2.008.609.200
2	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc khác	9.372.067.605
3	Hỗ trợ di chuyển nhà	186.000.000
4	Bồi thường hoa màu, các khoản hỗ trợ khác và thưởng chấp hành chính sách	849.117.505
5	Chi phí thực hiện đào tạo nghề và hỗ trợ tìm việc làm	4.567.920.000
6	Chi phí hỗ trợ tạm cư	45.000.000
B	Chi phí phục vụ công tác bồi thường (Không quá 2%)	1.657.668.803
C	Chi phí dự phòng thực hiện cưỡng chế kiểm đếm và cưỡng chế thu hồi đất (Bx5%)	82.883.440
D	Dự phòng phí (10%)	8.288.344.014
Tổng cộng:		92.829.452.957

2.3.1 Cơ sở pháp lý thực hiện dự án:

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 08 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ) đợt 2 các tuyến đường Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định hạn mức đất ở trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá bán, giá thu tiền sử dụng đất tái định cư của Dự án xây dựng cầu Phước Lộc, Dự án chống sạt lở bờ sông khu vực cầu Phước Lộc và Dự án di dời lưới điện qua khu Nhà Bè Metrocity, huyện Nhà Bè;

- Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

- Quyết định số 2287/QĐ-SGTVT ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Sở Giao thông Vận tải về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 1921/UBND-ĐTMT ngày 02 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hỗ trợ chi phí thuê nhà ở tạm cư trong thời gian các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất chờ bố trí nhà, đất tái định cư trên địa bàn Thành phố;

- Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phần xây dựng tại thời điểm năm

2016 của Biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Công văn số 19075/SXD-KTXD ngày 09/12/2016 của Sở Xây dựng về đơn giá các vật kiến trúc chưa có trong Biểu giá chuẩn ban hành kèm theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Công văn số 837/HĐTĐBT ngày 15/12/2016 của Hội đồng bồi thường Thành phố về hướng dẫn xin ý kiến giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Công văn số 190/STNMT-KTĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác định vị trí đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Công Văn số 418/PCDH-KD ngày 02 tháng 3 năm 2012 của Công ty Điện lực Duyên Hải về việc phúc đáp công văn số 69/BBT ngày 22/2/2012;

- Công văn số 5534/UBND-ĐTMT ngày 29 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Khu Quản lý giao thông đô thị số 4 xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Kiến và xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 1022/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về gia hạn văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 5582/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về gia hạn văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 2970/EVNHCMC-KH ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt chủ trương không tính chi phí đối với công tác di dời điện kế cho khách hàng tại các Công ty Điện lực;

- Công văn số 2187/SNN-KHTC ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc hướng dẫn xác định giá trị năng suất hàng năm của một số loại cây ăn trái;

- Thông báo số 297/TB-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

2.3.2 ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:

Dự án cầu Phước Lộc thuộc địa bàn 2 xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, do đó việc thẩm định giá và cân đối đơn giá của 02 địa bàn cho phù hợp với thị trường tránh sự khiếu nại của người dân thuộc 02 xã.

- Công tác thẩm định giá được thực hiện theo trình tự được quy định và được duyệt tại Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

a) Đất nông nghiệp:

STT	Tên đường	Mục đích sử dụng đất	Đơn giá theo QĐ 51/2014/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Đơn giá thẩm định thị trường (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh K (đã làm tròn)
I.	Xã Phước Kiển				
1		CLN	152.000	2.336.000	15,37

	Đất nông nghiệp mặt tiền đường.	CHN	130.000	2.079.000	15,99
2	Đất nông nghiệp không mặt tiền.	CLN	121.000	1.962.000	16,21
		CHN	104.000	1.746.000	16,79
II.	Xã Phước Lộc				
1	Đất nông nghiệp mặt tiền đường.	CLN	152.000	2.000.000	13,157
		CHN	130.000	1.744.000	13,415
2	Đất nông nghiệp không mặt tiền đường.	CLN	121.000	1.560.000	12,892
		CHN	104.000	1.362.000	13,096

b) Đất ở:

STT	Vị Trí	Đơn giá theo QĐ 51/2014/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Đơn giá thẩm định thị trường (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh K (đã làm tròn)
I.	Xã Phước Kiến			
1	Mặt tiền đường Đào Sư Tích đoạn từ Lê	3.400.000	15.053.000	4,43

	Văn Lương đến cầu Phước Lộc.			
2	Hẻm xi măng vị trí 3 cách mặt tiền đường dưới 100m.	1.904.000	8.956.000	4,7
II. Xã Phước Lộc				
1	Mặt tiền đường Đào Sư Tích đoạn từ cầu Phước Lộc đến cuối đường.	2.800.000	11.883.000	4,244
2	Hẻm xi măng vị trí 3 cách mặt tiền đường dưới 100m.	1.568.000	7.341.000	4,68
3	Hẻm xi măng vị trí 3 cách mặt tiền đường trên 100m.	1.411.200	6.607.000	4,68
4	Hẻm xi măng vị trí 4 cách mặt tiền đường dưới 100m.	1.254.400	5.625.000	4,49

C) Hệ số hỗ trợ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

Nhằm hỗ trợ tốt hơn cho người nông dân có đất nông nghiệp bị thu hồi, ổn định cuộc sống. Bên cạnh việc trình thành phố duyệt đơn giá bồi thường đất nông nghiệp còn duyệt hệ số hỗ trợ.

Vị trí	Loại đất trồng cây	Hệ số	Đơn giá đất theo QĐ TP	Mức hỗ trợ (đ/m ²)
--------	--------------------	-------	------------------------	--------------------------------

1	Hàng năm	3	130.000	390.000
	Lâu năm	3	152.000	456.000
2	Hàng năm	3	104.000	312.000
	Lâu năm	3	121.000	363.000

2.3.3 CÔNG TÁC TÁI ĐỊNH CƯ:

2.3.3.1 Dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư:

Dựa vào tình hình quỹ đất của huyện Nhà Bè và sự cho phép của cấp Thành phố. Quy đất dùng để tái định cư là khu 02ha cầu Bà Sáu xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè

a) Nhu Cầu tái định cư: dự kiến khoảng 09 hộ.

b) Địa điểm tái định cư:

Khu dân cư 02ha cầu Bà Sáu thuộc ấp 2 xã Nhơn Đức.

b) Đơn giá bố trí tái định cư:

- Đơn giá bán nền mặt tiền nội bộ rộng 12m và 10m: **6.612.000 đồng/m²**;
- Đơn giá bán nền mặt tiền lô góc: **7.273.200 đồng/m²**.

2.3.3.2 Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

❖ Về quyền:

a) Được Thông báo về tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 86 Luật Đất đai năm 2013;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo

các điều kiện như đã Thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

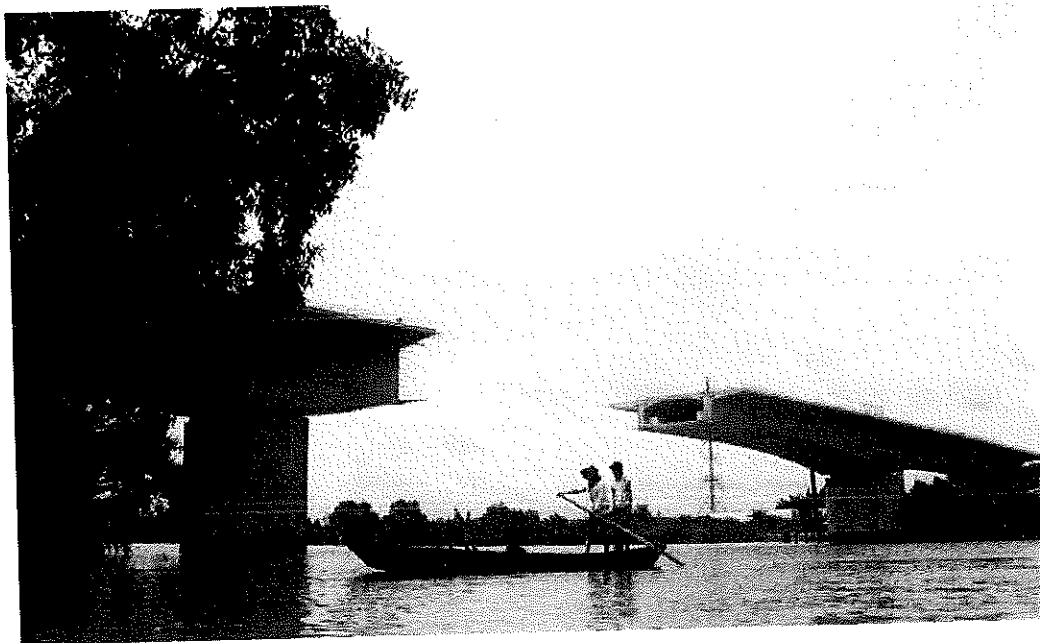
❖ **Về nghĩa vụ:**

a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

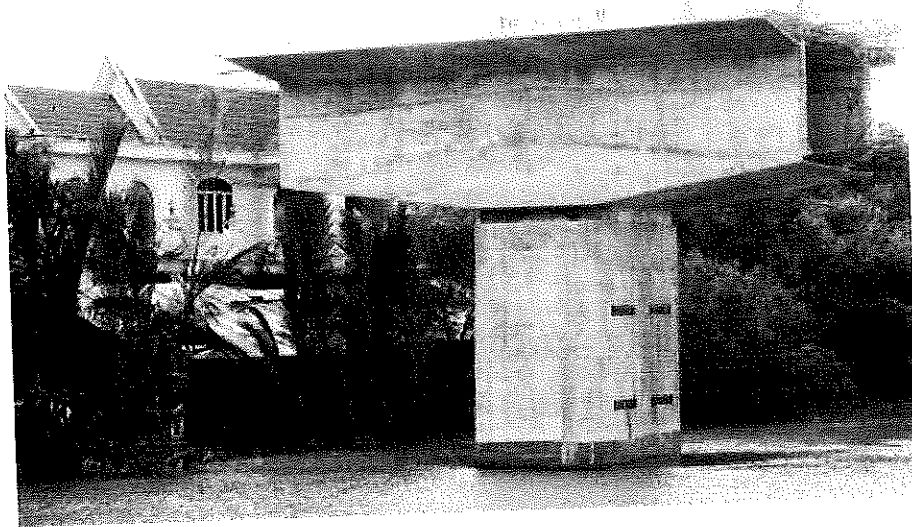
b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật.

2.3.4 TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÔNG TÁC



Cầu Phước lộc đang được thi công



Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Kiển và xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè do Khu Quản lý Giao thông Đô thị số 4 làm chủ đầu tư, có tổng diện tích đất thu hồi 24.109,1m² tại ấp 3, xã Phước Kiển và ấp 2, xã Phước Lộc, đường Đào Sư Tích, huyện Nhà Bè, cụ thể:

+ Địa bàn xã Phước Kiển là 33 hộ, diện tích 13.722,2m² (đất ở 15 hộ, diện tích 863,2m²; đất nông nghiệp 18 hộ, diện tích 12.859 m²).

+ Địa bàn xã Phước Lộc là 50 hộ, diện tích 9.002,6m² (đất ở 23 hộ, diện tích 2.733,8m²; đất nông nghiệp 27 hộ, diện tích 6.268,8m²).

- Diện tích chênh lệch 1.384,3m² (24.109,1m² – 22.724,8m²) là đất công cộng (đường giao thông, kênh rạch).

Tổng số hộ bị ảnh hưởng: 83 hộ, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo dự toán khoảng 92.829.452.957 đồng (chín mươi hai tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng).

Kết quả triển khai thực hiện dự án:

Ngày 11 tháng 07 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3612/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của

dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè.

Ngày 21 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 2060/QĐ-UBND về việc duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè.

Trên cơ sở đó, Ban Bồi thường đã tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định bồi thường cho 83/83 hộ, đạt 100% với diện tích 22.724,8 m², với số tiền 78.315.520.140 đồng.

Qua tiếp xúc, làm việc với hộ dân thì có 28/83 hộ đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (trong đó có 14 hộ thuộc xã Phước Lộc, 14 hộ thuộc xã Phước Kiến), 55 hộ còn lại không đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Đến nay Ban Bồi thường đã lập thủ tục chi trả tiền bồi thường cho 28 hộ, với số tiền 12.139.254.917 đồng, với diện tích là 1.896,3m². Đối với các hộ dân không đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ Ban Bồi thường đã lập thủ tục chuyển số tiền của các hộ dân này vào tài khoản tạm giữ tại kho Bạc Nhà nước theo quy định tại khoản 3 điều 46 quy định kèm theo Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 05 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố được 40/55 hộ với số tiền là 27.291.627.090 đồng, 15 hộ còn lại trong đó có 7 hộ chờ chiết tính bổ sung phần diện tích trong lộ giới sẽ xem xét lại và 8 hộ đang phối hợp với phòng Kế toán lập thủ tục chuyển số tiền của các hộ dân này vào tài khoản tạm giữ tại kho Bạc Nhà nước theo quy định.

2.4 ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN CẦU PHƯỚC LỘC HUYỆN NHÀ BÈ:

2.4.1 Quy trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng:

Luật đất đai 2013, Nghị định 47/2014/NĐ-CP, Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ra đời đã phần nào cải thiện tình hình triển khai công tác bồi thường diễn ra chặt chẽ hơn, hạn chế được những sai sót của các văn bản trước đó. Cũng như hạn chế được tình trạng khiếu nại, khiếu kiện và đảm bảo được quyền lợi của người dân.

Quy trình từ lúc được phê duyệt dự án đến lúc chi trả tiền bồi thường đều được quy định rất chặt chẽ, quy định thời gian cụ thể cho từng giai đoạn. Tuy nhiên, thực tế tại từng khu vực địa phương có những bất cập khó khăn khi áp dụng các quy định trên.

Công tác tuyên truyền phổ biến tới người dân đã được thực hiện tích cực. Một số địa bàn cấp cơ sở đã có sự tham gia tuyên truyền của các tổ chức chính trị, các đoàn thể xã hội như: Mặt trận tổ quốc cấp xã, phường, thị trấn; hội cựu chiến binh, hội phụ nữ xã... đã góp phần không nhỏ trong công tác GPMB.

Các chủ dự án và chính quyền các cấp đã coi trọng công tác công bố công khai chi tiết tới các hộ gia đình trong diện bị thu hồi đất trên các phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

Chính sách đền bù đã thông thoáng và mềm dẻo hơn, đã có khung giá đền bù cụ thể của Nhà nước và ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết việc bồi thường hợp lý và giá đền bù đối với đất, tài sản trên đất đã sát với giá thị trường hơn nhưng cần được điều chỉnh một số bất cập. Chủ động quỹ nhà, quỹ đất, bằng nhiều nguồn lực tạo quỹ nhà ở tái định cư qua việc đặt hàng mua nhà của các dự án kinh doanh nhà ở, đầu tư ngân sách vào

các dự án xây dựng nhà chung cư cung cấp cho người dân ổn định chỗ ở khi bị thu hồi đất.

Chính quyền các cấp đã chú trọng điều chỉnh, bổ sung các chính sách cho phù hợp với thực tiễn, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tham gia dự án.

2.4.2 Những tồn tại cần khắc phục:

❖ Công tác thu hồi đất ban đầu:

Kể từ khi tiếp nhận bản đồ vị trí ranh mốc của dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt, để có thể ban hành thông báo thu hồi đất đến từng hộ, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ phải thực hiện công tác trích lục thông tin chủ sử dụng của từng thửa đất dựa trên cơ sở dữ liệu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố chi nhánh huyện Nhà Bè (VPĐK) cung cấp. Dựa trên đó, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có cơ sở để tham mưu Ủy ban nhân dân huyện ban hành thông báo thu hồi đất.

Tuy nhiên, thông tin do VPĐK cung cấp chỉ đúng khoảng 50%, có những dự án còn thấp hơn. Điều này gây khó khăn trong việc tiếp xúc hộ dân để thu thập pháp lý và phải mất thời gian để đi tìm thông tin của các chủ sử dụng còn lại thông qua các phương tiện thông tin đại chúng (báo, đài phát thanh....) và các mối quan hệ của từng chủ sử dụng.

Lý giải cho vấn đề bất cập này là do mối liên hệ giữa các cơ quan chức năng có thẩm quyền chuyển nhượng đất đai không cập nhật kịp thời thông tin mua bán, dẫn đến cơ sở dữ liệu chưa hoàn thiện.

❖ Công tác thực hiện bản vẽ phục vụ bồi thường:

Đa phần bản vẽ phục vụ công tác bồi thường đều không chính xác. Do trên bản vẽ phải thể hiện cả 2 loại bản đồ là theo tài liệu mới hay còn gọi là tài liệu kỹ thuật số có tọa độ và loại bản đồ là theo tài liệu 02/CT_UB cũ. Đa phần người dân huyện Nhà Bè được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)

là theo tài liệu cũ trước đây. Cho nên việc áp ranh thu hồi dự án lên 2 loại bản đồ này là rất khó, không đảm bảo độ chính xác và không có tính pháp lý khi thu hồi.

Tuy nhiên, thực hiện theo quy định mới, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ phê duyệt bản đồ vị trí dự án dựa trên tài liệu kỹ thuật số mà không phê duyệt tài liệu bản đồ 02/CT_UB.

Đây cũng là một trong những khó khăn ban đầu trong công tác bồi thường mắc phải, khiến cho tiến độ dự án thường không đúng theo kế hoạch đã đề ra.

❖ Công tác xác minh nguồn gốc chủ sử dụng:

Để có thể áp giá chính xác từng loại đất, từng loại cấu trúc nhà thì đây là công tác cực kỳ quan trọng của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Vì chỉ có Ủy ban nhân dân địa phương mới nắm rõ toàn bộ nguồn gốc sử dụng đất của người dân sử dụng thời điểm năm nào, nằm trong khoản thời gian nào được quy định là bồi thường, khoản thời gian nào chỉ được hỗ trợ.

Tuy vậy, Ủy ban nhân dân địa phương không thể tự ý đưa ra những kết luận về mốc thời gian sử dụng của người dân mà phải thông qua 1 cuộc họp lấy ý kiến của những người dân sống đã lâu làm cơ sở và có văn bản gửi về Ban bồi thường.

Từ những cơ sở về mốc thời gian sử dụng đất, sử dụng nhà có hợp pháp hay không mà Ban bồi thường sẽ dựa trên từng mức khung cụ thể để mà áp giá.

Đây là một trong những công tác rất là nhạy cảm và dễ sinh ra tiêu cực. Vì nếu có sự tác động không lành mạnh từ phía ngoài, thì các mốc thời gian sẽ thay đổi, điều đó dẫn đến giá trị bồi thường cũng sẽ thay đổi nhưng thường là sẽ tăng lên.

❖ Công tác định giá bồi thường, hỗ trợ:

Theo Điều 113 và 114 Luật Đất đai năm 2013, những “loại” giá đất làm cơ sở trực tiếp và gián tiếp để xác định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (THĐ) là: khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể. Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể dưới sự tham mưu của cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. *Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước THĐ.*

Luật Đất đai năm 2013 quy định: *Giá đất* của Nhà nước phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (khoản 3 Điều 112). *Giá đất phổ biến trên thị trường* là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng thành công trên thị trường, giá đất trúng đấu giá QSDĐ, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định. Thực tế cho thấy, điểm khó nhất vẫn là xác định giá đất phổ biến trên thị trường bởi thị trường đất đai ở Việt Nam, nếu có, là một thị trường chưa hoàn chỉnh và nhiều biến động.

Trường hợp bồi thường về đất khi Nhà nước THĐ được xác định là giá đất cụ thể - giá đất phù hợp thị trường tại thời điểm quyết định giá đất. Luật Đất đai năm 2013 đưa ra quy trình định giá đất cụ thể, trong đó có những bước mấu chốt như: thuê định giá độc lập, thẩm định giá tại Hội đồng thẩm định giá cấp tỉnh và UBND cấp tỉnh quyết định giá đất.

Để có đơn giá bồi thường áp vào từng vị trí đất cụ thể thì cần phải thẩm định đơn giá bồi thường dựa trên đơn giá đã **giao dịch thành công hợp pháp** trên khu vực có đất bị ảnh hưởng. (thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

So sánh giữa đơn giá dùng để bồi thường và đơn giá giao dịch thực tế:

Vị trí tuyến đường	Đơn giá bồi thường (đ/m ²)	Đơn giá thị trường (đ/m ²)
Đơn giá đất ở mặt tiền đường Đào Sư Tích xã Phước Kiển	15.053.000	> 30.000.000
Mặt tiền đường Đào Sư Tích đoạn từ cầu Phước Lộc đến cuối đường.	11.883.000	>20.000.000

Từ bảng so sánh trên, ta có thể nhận thấy rằng có sự bất cập giữa đơn giá bồi thường quá thấp so với thực tế giao dịch. Dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường và thi công xây dựng.

Đặc biệt, hiện nay các xã, thị trên địa bàn Huyện đã và đang dần dần chuyển sang đô thị hóa. Do đó, tình trạng đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp có đất ở trên cùng thửa đất nhưng lại được định giá theo đơn giá đất nông nghiệp thuần, mặc dù giá trị của vị trí đất này cao hơn loại đất nông nghiệp thuần thuộc vị trí 2, vị trí 3. Điều này gây thiệt thòi rất lớn cho người dân sở hữu loại đất này.

2.4.3 Nguyên nhân của những hạn chế vướng mắc:

Đây là một trong những yếu tố thường bị người dân phản ánh và thưa kiện nhiều nhất khi thực hiện 1 dự án bồi thường

Vấn đề bồi thường và hỗ trợ tái định cư cho những người bị thu hồi đất ở gặp không ít khó khăn, vướng mắc. Vẫn còn tình trạng người dân được bồi

thường đất thuộc diện quy hoạch với giá thấp và những người này lại phải mua đất tái định cư với giá cao. Trong khi đó đất của họ khi bị thu hồi thì lại được doanh nghiệp chia lô để bán thành khu tái định cư mới cho những người có nhu cầu nên gây ra bức xúc, khiếu kiện kéo dài trong nhân dân. Một số dự án chưa có khu tái định cư hoặc chưa giải quyết tái định cư đã quyết định thu hồi đất ở. Những trường hợp bị thu hồi đất ở thì tiền bồi thường không đủ để mua nhà ở mới tại khu tái định cư. Giá đất bồi thường thấp hơn giá đất cùng loại trên thị trường, đặc biệt là đối với đất nông nghiệp trong khu vực đô thị, khu dân cư nông thôn. Tiền bồi thường đất nông nghiệp thường không đủ để nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp tương tự hoặc không đủ để nhận chuyển nhượng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để chuyển sang làm ngành nghề khác.

- Một nguyên nhân cũng không kém phần quan trọng trong khâu định giá đất bồi thường mà nó xuất phát từ phía sự chuyển nhượng, giao dịch của người dân. Tìm các thông tin rao bán bất động sản trên đều rao với giá rất cao, nhưng khi sự giao dịch thành công và người dân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì lại khai báo với cơ quan quản lý với giá thấp hơn rất nhiều so với thực tế. Điều này dẫn đến khó khăn trong khâu định giá đất là phải đảm bảo theo giá thị trường nhưng lại **hợp pháp**.

❖ Công tác bố trí tái định cư:

Trong tất cả các dự án thu hồi đất phục vụ công tác bồi thường, đều có bị ảnh hưởng đất ở và đất nông nghiệp, do đó nhu cầu được tái định cư là tất yếu và phải được quan tâm nhiều nhất trong công tác giải phóng mặt bằng và đơn giá tái định cư, khu bố trí tái định cư là phải bắt buộc có khi trình Thành phố phê duyệt hệ số đơn giá bồi thường về đất.

Tuy nhiên, việc lập khu tái định cư chung cho các dự án trên địa bàn huyện nhưng không bảo đảm điều kiện sống tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ, giá nhà ở tại khu tái định cư còn tính quá cao nên tiền nhận bồi thường không đủ trả cho nhà ở tại khu tái định cư. Các quy định của pháp luật về đất đai để giải quyết vấn đề tái định cư đã khá đầy đủ nhưng thực hiện chưa tốt, chưa quan tâm giải quyết vấn đề này dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài.

Và quỹ đất dùng để tái định cư cho các dự án trên địa bàn huyện không còn nhiều, không đáp ứng đủ. Do đó, các cấp có thẩm quyền cần phải quan tâm sâu sắc và có chỉ đạo gắt gao trong công tác tạo quỹ đất tái định cư ổn định đời sống dân sinh sau khi bị thu hồi đất.

Tại khu vực nông thôn còn khó khăn do đến nơi tái định cư không thuận tiện cho người dân sản xuất nông nghiệp, diện tích bố trí tái định cư theo hạn mức không bằng diện tích đất ở bị thu hồi, điều kiện sinh hoạt, chăn nuôi bị ảnh hưởng. Mặt khác việc phải di chuyển chỗ ở đối với các hộ bị thu hồi đất nông nghiệp vốn là tư liệu sản xuất chủ yếu nên gặp rất nhiều khó khăn.

Bên cạnh công tác bố trí tái định cư đó là giai đoạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân bị thu hồi toàn bộ và đủ điều kiện tái định cư sau khi được cấp nền tái định cư. Tại khâu này có liên quan đến nhiều ban ngành như VPĐKĐ, Chi cục thuế, phòng Quản lý đô thị.....do đó thời gian có thể cấp Giấy chứng nhận cho người dân thường là không đúng quy định dẫn đến tình trạng bức xúc của người dân.

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc góp phần thúc đẩy giao thương, vận tải bằng đường bộ từ địa phương cụ thể là xã Phước Lộc lên các tuyến trên của Thành phố được thuận lợi, dễ dàng hơn. Làm cho cuộc sống kinh tế của người dân ngày càng được cải thiện, tốt hơn. Do đó, việc hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng phải thực hiện đúng tiến độ, bàn giao kịp thời cho chủ đầu tư tiến hành khởi công xây dựng. sau đây là một số biện pháp do em đề xuất, cụ thể như sau:

3.1 Công tác thu hồi đất ban đầu:

Do tình hình thực tế cấp Giấy chứng nhận tại huyện Nhà Bè là hầu hết là cấp theo tài liệu cũ 02/CT_UB, do đó kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền về phê duyệt bản vẽ (STNMT) có hướng tháo gỡ vướng mắc đối với công tác này. Cụ thể duyệt trên cùng 1 bản đồ cả 02 loại tài liệu kỹ thuật số (có tọa độ) và tài liệu bản đồ cũ 02/CT_UB, nhằm giúp đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo đúng kế hoạch đề ra.

Ngoài ra công tác ban hành thu hồi đất phải đảm bảo thông tin chủ sử dụng chính xác đến thời điểm thực hiện dự án. Điều này đòi hỏi cơ quan chuyên môn (VPĐKD) phải thực hiện tốt công tác cập nhật biến động tình hình chuyển nhượng.

3.2 Công tác xác minh nguồn gốc chủ sử dụng:

Như đã nói, công tác này là một trong những khâu nhạy cảm rất dễ làm thay đổi giá bồi thường và dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện gây mất lòng tin đối với người dân. Đòi hỏi cấp chính quyền địa phương, đặc biệt là cán bộ địa chính thực hiện tốt công tác lấy ý kiến người dân xung quanh (những người địa

phương sinh sống lâu đời), xác định chính xác rõ ràng các mốc thời gian sử dụng đất, nhà, thực hiện công tâm tránh để các thể lực xấu tác động.

3.3 Công tác định giá đất, quỹ tái định cư:

3.3.1 Công tác định giá đất: các sở ban ngành

Xây dựng bảng giá các loại đất sát với giá thị trường là tạo điều kiện thuận lợi trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, sẽ hạn chế rất nhiều các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến tranh chấp bồi thường, đền bù đất đồng thời tránh được thất thu cho ngân sách Nhà nước; vì vậy các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên chăng cần nghiên cứu và sửa đổi lại cho phù hợp với thực tế một số vấn đề sau:

- Quy định về cơ chế linh hoạt trong xác định giá đất; cần sửa đổi Luật Đất đai theo hướng tách chức năng tính thuế và chức năng xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành hai giá riêng biệt. Theo đó, giá đất Nhà nước quy định chỉ áp dụng làm căn cứ tính các loại thuế, thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất. Còn khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất mới, bồi thường giải phóng mặt bằng thì áp dụng theo giá thị trường, trên cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tính tương đương. Việc áp dụng giá thị trường để đền bù cho người bị thu hồi đất sẽ hạn chế nhiều về khiếu kiện liên quan đến đất đai.

- Nên có chính sách về khung giá chuyển mục đích sử dụng đất sản xuất thành đất ở trong khu dân cư phù hợp hơn để quản lý đất, thu thuế sử dụng đất và định giá đất khi có tranh chấp.

- Luật Đất đai phải bảo vệ quyền lợi cho người sử dụng đất bằng cách kéo dài thời hạn sử dụng, tạo thuận lợi để người sử dụng đầu tư cải tạo nâng cao năng suất sản xuất. Đồng thời có chính sách giá, tránh tình trạng khi thu hồi

đất thì bồi hoàn cho dân giá thấp nhưng bán lại cho dân thì giá cao gấp nhiều lần.

- Tiếp tục hoàn thiện khung giá đất nông nghiệp, làm cơ sở cho việc định giá đất. Mức giá khi Nhà nước thu hồi và bồi thường về đất cho người sử dụng khi bị thu hồi, nhất là loại đất tốt khi bị thu hồi để xây dựng các cơ sở kinh doanh thì mức giá có thể cao hơn từ 3- 10 lần so với giá đất phi nông nghiệp khác. Điều này sẽ hạn chế việc thu hồi đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

- Cần xây dựng bảng giá đất, giá cả đền bù đảm bảo lợi ích thỏa đáng của người bị thu hồi đất. Trong đó người dân cần được đền bù theo giá thị trường trong điều kiện bình thường. Nếu làm được như vậy sẽ hạn chế và giải quyết được những tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng, tranh chấp đất đai.

3.4 Công tác tái định cư:

Cần phải chuẩn bị khu tái định cư hoàn chỉnh về cơ sở hạ tầng, pháp lý với diện tích đủ lớn đáp ứng nhu cầu tái định cư cho toàn bộ dự án trên địa bàn huyện. Phải đảm bảo có khu tái định cư, đơn giá bố trí tái định cư trước khi trình cơ quan có thẩm quyền duyệt hệ số đơn giá bồi thường, hỗ trợ. Ưu tiên những vị trí thuận lợi để quy hoạch sử dụng đất cho việc đầu tư các khu tái định cư, đảm bảo đầy đủ cơ sở hạ tầng (điện, nước...).

Nâng cao trình độ nhận thức tư tưởng Hồ Chí Minh trong thực hiện công tác bố trí tái định cư, tránh tình trạng bắt tay với một số bộ phận gây phiền hà, nhũng nhiễu, vòi vĩnh nhằm trục lợi từ người dân.

Cần có chính sách phối hợp giữa các cơ quan, đoàn thể ban ngành, cơ quan chuyên môn thực hiện tốt công tác cấp giấy sau khi tái định cư, tránh tình trạng kéo dài gây phiền hà người dân.

3.5 Nâng cao năng lực của cán bộ:

Công tác GPMB diễn ra ở những địa bàn có đặc điểm kinh tế, văn hoá, chính trị càng phức tạp thì việc tiến hành thu hồi và đền bù càng khó khăn, phức tạp. Không những cần sự hợp tác của nhân dân mà đòi hỏi cán bộ thực hiện công tác thu hồi và đền bù phải có trình độ chuyên môn cao, hiểu biết sâu rộng về lĩnh vực này. Vì vậy nâng cao năng lực quản lý, trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý là việc hết sức cần thiết. Tổ chức các lớp tập huấn cho cán bộ trước khi thực hiện công tác GPMB, đặc biệt cán bộ ở cấp xã chưa có chuyên môn cao trong lĩnh vực này. Cần kết hợp các sở, ban, ngành trong công tác GPMB để có biện pháp giải toả mặt bằng hợp lý, tránh được sự xô xát, giảm thiểu được biện pháp cưỡng chế trong công tác thu hồi đất. Kết hợp giữa các cấp, các ngành trong công tác định giá, lựa chọn hình thức đền bù.

Phẩm chất của cán bộ trong công tác GPMB cũng là một vấn đề khó khăn. Trong đội ngũ cán bộ có một bộ phận không nhỏ gây cản trở trong công tác đền bù dẫn đến việc khiếu nại tố cáo từ các hộ gia đình có đất bị thu hồi lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có không ít cán bộ cao cấp tham ô, tham nhũng đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của đối tượng bị thu hồi đất, cố tình không công bố công khai dự án cũng như chính sách đền bù để trục lợi cá nhân. Trong những năm qua, ở Việt Nam đã phanh phui ra các phi vụ tham ô, tham nhũng Ngân sách nhà nước của các cán bộ trong các cơ quan nhà nước. Số tiền tham nhũng là rất lớn (tới vài chục tỷ đồng) trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Theo thống kê của các cơ quan ngôn luận thì các vụ tham nhũng, bớt xén có liên quan đến đất đai chiếm tỷ lệ khá cao. Chủ yếu là việc cắt xén trong các mức đền bù cho việc thu hồi đất, GPMB; sự tự ý thay đổi chính sách đền bù của cấp dưới để bỏ túi, hoặc chậm đền bù cho người dân hoặc tìm mọi cách để không đền bù. Ngoài ra một số dự án để treo, đã GPMB nhưng không thực hiện dự án khiến dân chúng không tin tưởng. Hoặc GPMB, đầu tư cơ sở hạ tầng để bán đất đã

thu hồi với giá trên trời sau đó hưởng lợi... Tình trạng này đã xuất hiện trong một số năm gần đây cần được Nhà nước xử lý nghiêm minh, đúng người, đúng tội.

Công tác đào tạo, giáo dục cán bộ cần được coi trọng (Việt Nam được coi là một trong những nước có tỷ lệ tham nhũng cao nhất thế giới... V), cán bộ trong cơ quan quản lý nhà nước nói chung, cán bộ quản lý đất đai nói riêng cần được thấm nhuần tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm của Đảng. Thường xuyên tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức quản lý nhà nước về đất đai và các chế độ chính sách có liên quan đến GPMB cho đội ngũ cán bộ chuyên trách từ huyện đến cơ sở. Nâng cao trách nhiệm của người cán bộ, có hình thức thưởng phạt nghiêm minh, xử lý thích đáng đối với những cán bộ vì lợi ích riêng mà vi phạm pháp luật trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Người cán bộ không những có trí, dũng mà cần phải có cả đức. Bác đã từng răn dạy người cán bộ “ cán bộ là người đầy tớ của nhân dân” nên phải hết mình vì công việc, vì nước quên mình, vì dân phục vụ.

KẾT LUẬN

Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè được thực hiện sẽ đáp ứng nhu cầu lưu thông đối với mật độ dân số ngày càng tăng trên địa bàn huyện Nhà Bè.

Qua quá trình sửa đổi, bổ sung những chính sách pháp luật về thu hồi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất đã đạt được những thành công nhất định. Tuy vậy, so với yeeu cầu đạt ra thì vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế và yếu kém. Tiến độ GPMB chậm, tình trạng khiếu kiện diễn ra phức tạp và có xu hướng ngày càng gia tăng, có tác động không tốt đến tình hình an ninh chính trị của đất nước.

Đề tài **“Thực trạng và giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển trên địa bàn huyện Nhà Bè”** đã cố gắng đánh giá thực trạng công tác giải phóng mặt bằng và đã phân nào nêu lên được những vướng mắc, khó khăn mà dự án đang gặp phải. Bên cạnh đó, cũng đã nêu ra một số hạn chế và sự bất cập trong quá trình GPMB tại huyện Nhà Bè nói chung và dự án nói riêng dẫn đến sự chậm trễ trong công tác GPMB.

Trong quá trình nghiên cứu, mặc dù bản thân đã cố gắng hết sức để hoàn thiện với mong muốn bài luận văn sẽ là một tài liệu tham khảo có giá trị, phân nào có thể giúp giải quyết được bài toán GPMB ở nước ta hiện nay. Tuy nhiên, do kiến thức còn hạn chế nên bài luận văn khó tránh khỏi những thiếu sót và những nhận định mạng tính chủ quan.

Rất mong nhận được sự gopas ý, chỉ bảo của các thầy cô và những người quan tâm để đề tài được hoàn thiện hơn và mang tính thực tiễn hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 08 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ) đợt 2 các tuyến đường Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định hạn mức đất ở trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá bán, giá thu tiền sử dụng đất tái định cư của Dự án xây dựng cầu Phước Lộc, Dự án chống sạt lở bờ sông khu vực cầu Phước Lộc và Dự án di dời lưới điện qua khu Nhà Bè Metrocity, huyện Nhà Bè;
- Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án Xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;
- Quyết định số 2287/QĐ-SGTVT ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Sở Giao thông Vận tải về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;
- Công văn số 1921/UBND-ĐTMT ngày 02 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hỗ trợ chi phí thuê nhà ở tạm cư trong thời

gian các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất chờ bố trí nhà, đất tái định cư trên địa bàn Thành phố;

- Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phân xây dựng tại thời điểm năm 2016 của Biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Công văn số 19075/SXD-KTXD ngày 09/12/2016 của Sở Xây dựng về đơn giá các vật kiến trúc chưa có trong Biểu giá chuẩn ban hành kèm theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Công văn số 837/HĐTĐBT ngày 15/12/2016 của Hội đồng bồi thường Thành phố về hướng dẫn xin ý kiến giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Công văn số 190/STNMT-KTĐ ngày 09 tháng 01 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác định vị trí đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Công Văn số 418/PCDH-KD ngày 02 tháng 3 năm 2012 của Công ty Điện lực Duyên Hải về việc phúc đáp công văn số 69/BBT ngày 22/2/2012;

- Công văn số 5534/UBND-ĐTMT ngày 29 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Khu Quản lý giao thông đô thị số 4 xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Kiên và xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 1022/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về gia hạn văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 5582/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về gia hạn văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng cầu Phước Lộc, huyện Nhà Bè;

- Công văn số 2970/EVNHCMC-KH ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt chủ trương không tính chi phí đối với công tác di dời điện kế cho khách hàng tại các Công ty Điện lực;

- Công văn số 2187/SNN-KHTC ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc hướng dẫn xác định giá trị năng suất hàng năm của một số loại cây ăn trái;

- Thông báo số 297/TB-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng cầu Phước Lộc tại xã Phước Lộc và xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;